

Wohnungsbaugesellschaft mbH

Coswig (Anhalt)

1. Kurzübersicht über die Beteiligungen der Stadt Coswig (Anhalt) mit den wichtigsten Bilanzgrößen und Kennzahlen des Geschäftsjahres 2012

Wohnungsbau GmbH Coswig

Gezeichnetes Kapital in EUR	9.118.839,57
Anteil der Stadt an den Beteiligungen In EUR	9.118.839,57
in %	100
Bilanzsumme in EUR	19.283.604,25
Eigenkapital in EUR	767.246,96
Eigenkapitalquote in %	3,98
Rücklagen in EUR	0,00
Fremdkapital in EUR	15.512.660,24
Verbindlichkeiten in EUR	18.464.402,18
Umsatzerlöse in EUR	2.745.787,79
Personalaufwand in EUR	214.501,22
Jahresergebnis in EUR (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	- 225.906,04
Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter	6

2. Beteiligungsbericht

Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig (Anhalt)

- 1. Sitz der Gesellschaft** 06869 Coswig (Anhalt)
Schulstraße 1
Telefon : 034903 406-0
Geschäftsführerin: Marion Rathay
- 2. Gründung der Gesellschaft** 08.07.1991
- 3. Wirtschaftsjahr** Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr
- 4. Gegenstand des Unternehmens** Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bereitzustellen, Unterstützung der kommunalen Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur und Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.
- 5. Stammkapital der Gesellschaft zum 31.12.2012** 9.118.839,57 EUR
- 6. Beteiligungsverhältnisse zum 31.12.2012** Stadt Coswig (Anhalt) 100 %
- 7. Besetzung der Organe:**
- Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.
- Geschäftsführerin: Frau Rathay
- Aufsichtsrat: Herr Tylsch Vorsitzender Stadtrat
Frau Berlin Stellvertreterin Bürgermeisterin der Stadt Coswig (Anhalt)
Frau Gorn Stadträtin
Herr Nocke Stadtrat
- Gesellschafterversammlung: Frau Berlin Bürgermeisterin der Stadt Coswig (Anhalt)
Herr Tylsch Stadtrat

8. Vergütung des Aufsichtsrates 450,00 EUR

9. Beteiligungen des Unternehmens keine

10. Wesentliche Finanzbeziehungen/Kapitalzuführungen und Kapitalentnahmen

Durch die Eingemeindung der Gemeinden Cobbelsdorf und Düben ist die Stadt Coswig alleiniger Gesellschafter. Weitere Veränderungen des Stammkapitals erfolgten im Geschäftsjahr 2011 nicht.

. die Stadt Coswig (Anhalt) bei 100 %

Übernahme von Bürgschaften durch die Gesellschafter für die Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig (Anhalt)

- Stadt Coswig (Anhalt): modifizierte Ausfallbürgschaft zur Umschuldung der Altschuldenkredite
(Stand per 31.12.2012: 5.752.572,70 EUR)
- Gemeinde Cobbelsdorf: modifizierte Ausfallbürgschaft zur Umschuldung der Altschuldenkredite
(Stand per 31.12.2012: 651.776,75 EUR)
- Gemeinde Düben: modifizierte Ausfallbürgschaft zur Umschuldung der Altschuldenkredite
(Stand per 31.12.2012: 129.894,58 EUR)

11. Anzahl der im Geschäftsjahr 2012 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2012 waren durchschnittlich 6 Arbeitskräfte beschäftigt.

12. Grundzüge des Geschäftsverlaufs und Lage des Unternehmens

Der Bericht bezieht sich auf den Geschäftsverlauf 2012 in den einzelnen Bereichen und auf das wirtschaftliche Umfeld.

In der Anlage 1 wird ein Mehrjahresvergleich von Kennzahlen der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig dargestellt.

a) Wohnungsvergabe

Es wurden insgesamt 62 Mietverträge abgeschlossen, wobei 69 Wohnungskündigungen zu verzeichnen waren.

Altersstruktur, Arbeitsplatzwechsel oder Arbeitslosigkeit sind die Ursachen für zunehmenden Wohnungswechsel.

b) Bestandsentwicklung

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig bewirtschaftete im Jahr 2012 einen Bestand von 759 Mietwohnungen und 27 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 801). Die Bestandsveränderung resultiert aus dem Verkauf von drei Grundstücken mit Wohnungen.

Neben den Gewerbe- und Wohnungseinheiten verwaltet unsere Gesellschaft noch 379 Stellplätze, Garagen und Pachtflächen (Vorjahr: 381). Die Bestandsveränderung resultiert aus dem Verkauf.

Am Bilanzstichtag standen 164 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten leer, dies entspricht einem Leerstand von insgesamt 22,1 % (Vorjahr: 21,7 %). Darunter befinden sich 37 Wohnungen, welche wegen vorgesehenem Verkauf bewusst leer stehen und nicht wieder vermietet werden. Weiterhin sind 24 Wohnungen wegen bevorstehenden Abriss in Cobbelsdorf bereits leergezogen.

Die Verluste wegen Leerstand von Wohnungen, Gewerbe und sonstigen Einheiten betragen im Geschäftsjahr 441,5 T€ (Vorjahr: 386,4 T€). Die Erhöhung resultiert aus der Freilegung des Abrissobjektes bereits ab Mitte des Jahres.

Die fehlenden Arbeitsplätze und die allgemeine demografische Entwicklung werden auch in Zukunft auf die Entwicklung des Leerstandes Einfluss nehmen.

Durch umfangreiche Maßnahmen versuchen wir, den Leerstand so gering wie möglich zu halten. Werbemaßnahmen und attraktive Angebote sollen den Leerstand eindämmen.

Der Abriss laut Sanierungskonzept der Wohnungsbaugesellschaft und Stadtentwicklungskonzept wird fortgesetzt. Durch Bereitstellung der Fördermittel kann der Abriss von weiteren 24 Wohnungen im Jahr 2013 abgeschlossen werden.

Nur der Abriss und die Umsetzung von Mietern können zur Reduzierung des Leerstandes und ebenfalls zur Senkung der Leerstandskosten führen.

c) Wohnungsmiete- u. Gewerberückstände

Die Forderungen aus Vermietung - bereinigt um die Wertberichtigung - betragen per 31.12.2012 12,1 T€ (Vorjahr: 15,7 T€). Die Einzelwertberichtigungen für nicht mehr aktive Verträge erhöhten sich um 7,9 T€.

Die Hauptursachen für steigende Forderungen und die zunehmende Notwendigkeit von Wertberichtigungen aufgrund wahrscheinlicher Forderungs-ausfälle sind:

- die hohe Anzahl an Arbeitslosen
- der relativ geringe Verdienst
- unregelmäßige Lohnzahlungen der Arbeitgeber
- Überschätzung der finanziellen Situation durch den Mieter
- Betriebskostennachzahlungen auf Grund gestiegener Nebenkosten
- Keine vollständige Übernahme der Betriebskostennachzahlungen durch das Amt bei ALG II – Empfängern
- Verlassen der Wohnungen ohne Kündigung (unbekannt verzogen)

Forderungen aus Vermietung am Stichtag (vor Wertberichtigung)

Jahr	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Pacht	Gesamt
2008	298.329,24 €	38.005,80 €	- €	589,72 €	87,97 €	<u>337.012,73 €</u>
2009	308.771,23 €	35.611,33 €	- €	604,49 €	108,02 €	<u>345.095,07 €</u>
2010	318.935,37 €	35.827,11 €	175,00 €	667,50 €	19,81 €	<u>355.624,79 €</u>
2011	319.824,84 €	35.542,59 €	235,00 €	634,16 €	116,14 €	<u>356.044,23 €</u>
2012	323.962,34 €	34.966,44 €	250,00 €	701,76 €	92,14 €	<u>359.972,68 €</u>

Die Forderungen aus Vermietung der Wohnungen beinhalten in allen Geschäftsjahren Forderungen in Höhe von 94.949,68 € für ehemalige Mieter, deren Vertragsende vor dem 31.12.1997 lag.

Nach Wertberichtigung betragen die Forderungen aus Vermietung 12,1 T€.

Anzahl der Mietschuldner nach Schuldenhöhe ohne ehemalige Mieter

Schuldenhöhe	2008	2009	2010	2011	2012
< 200 €	100	103	117	107	118
201 € - 400 €	58	65	69	58	62
401 € - 750 €	77	72	70	78	73
751 € - 1.150 €	31	31	35	33	34
1.151 € - 1.500 €	19	21	22	20	18
> 1.500 €	35	39	40	42	44
Gesamtschuldner	320	331	353	338	349

d) Verkaufstätigkeit

Der Verkauf von unrentablen Objekten gestaltet sich sehr schwierig, trotzdem konnten im Jahr 2012 drei Objekte verkauft werden. Es handelt sich dabei um folgende Grundstücke:

Antonienhüttenweg 24 c
 Stadthufen 32
 Geschwister-Scholl-Str. 27

e) Ertragslage

Für das Jahr 2012 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 225.906,04 €. Insgesamt ist das Jahresergebnis geprägt von generell hohen Zinsaufwendungen, zu geringer Instandhaltung und einer negativen Entwicklung der Umsatzerlöse.

Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich nachfolgende Veränderungen, welche den Jahresfehlbetrag beeinflussen:

- Der Jahresfehlbetrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 171 T€.
- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 201,0 T€ verringert. Dies resultiert in dem geringeren Abrechnungsergebnis aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 131,2 T€ und den höheren Erlösschmälerungen wegen des Leerstandes in Höhe von 55,1 T€.
- Der Zinsaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 61,7 T€. Auf Grund von niedrigen Zinsen bei diversen variabel verzinsten Darlehen und gleichbleibender Annuität konnte die Tilgung erhöht werden.
- Die Kosten für die Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 22,6 T€ erhöht. Die Ursache hierfür liegt in den höheren Kosten für Beheizung und Straßenausbaubeiträgen für den Antonienhüttenweg in Höhe von 13,9 T€.
- Die Kosten für den Personalaufwand haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4,3 T€ verringert. (wegen Krankheit)

f) Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 3,98 % (Vorjahr: 4,93 %). Sie hat sich auf Grund des Jahresfehlbetrages weiter verschlechtert.

Der hohe Verschuldungsgrad und das teilweise aufgebrauchte Eigenkapital sind das Hauptproblem des Unternehmens. Nur mit einer Kapitalzuführung durch den Gesellschafter ist ein eigenständiges Fortbestehen des Unternehmens möglich.

Der Handlungsspielraum unserer Gesellschaft in Bezug auf die Instandhaltung, Instandsetzung sowie Modernisierung ist zu stark eingeschränkt und wird weiterhin zum Substanzverlust führen.

Da dies von der Gesellschaft erkannt wurde, ist ein Sanierungskonzept zum langfristigen Fortbestehen der Gesellschaft durch die BBT erarbeitet worden. Mit dem im Haushaltsplan der Stadt Coswig für das Jahr 2013 vorgesehenen Gesellschafterbeitrag ist die DKB in Zusammenarbeit mit dem Landesförderinstitut bereit, nach endgültiger Prüfung durch deren Gutachter, die Gesamtfinanzierung zu übernehmen. Als voraussichtlicher Termin der Ablösung ist der 30.6.2013 geplant.

Darstellung der Bilanz zum 31.12.2012 nach finanziellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten: (Darstellung in TEUR)

Aktiva

Langfristig gebundenes Vermögen	
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	17.676
Kurzfristig gebundenes Vermögen	
Unfertige Leistungen	
(Heiz- und andere Betriebskosten)	860
Übrige Vorräte	2
Kurzfristige Forderungen	79
Flüssige Mittel	667
Summe	19.284

Passiva

Langfristig verfügbare Mittel	
Eigenkapital	767
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	17.292
Kurzfristige Schuldposten	
Erhaltene Anzahlungen	
(Heiz- und andere Betriebskosten)	1.022
Bankverbindlichkeiten	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	175
Rückstellungen	28
Summe	19.284

g) Finanzlage

Zum 31.12.2012 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 200,0 T€ (ohne Bausparguthaben), von denen T€ 102,4 zur Besicherung eines Darlehens verpfändet sind. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 345,8) um T€ 145,8 verringert. Auf Grund der tatsächlich verfügbaren finanziellen Mittel ist die finanzielle Lage gegenwärtig nur auf Grund von gestundeten Forderungen zweier Gläubiger noch nicht angespannt.

Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Stundungen und der Beschränkung der Instandhaltungsaufwendungen auf ein unabwendbares Minimum ist die Zahlungsfähigkeit auch bis zum Zeitpunkt der geplanten Umsetzung des Sanierungskonzeptes gewährleistet.

h) ausgewählte Kennziffern

Eigenkapitalquote

Je höher die Eigenkapitalquote, desto unabhängiger und krisenfester ist ein Unternehmen. Der Schwellenwert liegt hier bei größer 20 %. Der Durchschnitt gleich großer Unternehmen liegt bei 27 %.

Wohnungsbaugesellschaft Coswig:	2008 = 24,81 %
	2009 = 5,58 %
	2010 = 4,99 %
	2011 = 4,93 %
	2012 = 3,98 %

Da das Eigenkapital zum Ausgleich von Verlusten herangezogen wurde, ist dieses in wesentlichen Teilen aufgezehrt und nur mittels einer Kapitalzuführung durch den Gesellschafter kann die Quote verbessert werden.

Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete

Der Anteil des Zinsaufwandes zur Nettokaltmiete sollte unter 40 % liegen. Der Durchschnitt bei gleich großen Wohnungsunternehmen liegt bei 38,40 %.

Wohnungsbaugesellschaft Coswig:	2008 = 53,14 %
	2009 = 52,14 %
	2010 = 45,00 %
	2011 = 45,73 %
	2012 = 44,11 %

Ständig steigender Leerstand und Verschlechterung der Zinskonditionen bei Krediten lassen mittelfristig eine Verschlechterung der Kennziffer erwarten.

Anteil des Kapitalsdienstes an der Nettokaltmiete

Der Anteil des Kapitalsdienstes an der Nettokaltmiete sollte unter 50 % liegen. Diese Kennzahl zeigt das Verhältnis der Fremdkapitalkosten zu den reinen Mieterlösen. Muss mehr als die Hälfte nur für Zinsen und Tilgung verwendet werden, ist eine kritische Grenze erreicht, da nur noch Instandhaltungsmaßnahmen im geringen Umfang getätigt werden. Der Durchschnitt gleicher Unternehmen liegt bei 57 %.

Wohnungsbaugesellschaft Coswig:	2008 = 77,13 %
	2009 = 80,23 %
	2010 = 61,36 %
	2011 = 76,74 %
	2012 = 76,14 %

Ohne Senkung der Quote ist eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes nicht mehr möglich.

Instandhaltungs- und Abrissaufwendungen je m² Wohn- u. Nutzfläche

Hier wird der Aufwand der Instandhaltung (einschließlich Abrisskosten) dargestellt. Ein Aufwand unter 11,00 €/m² Wohnfläche muss als zu gering eingeschätzt werden.

Wohnungsbaugesellschaft Coswig:	2008 = 3,59 €/m ²
	2009 = 3,33 €/m ²
	2010 = 3,79 €/m ²
	2011 = 3,19 €/m ²
	2012 = 5,30 €/m²

Im Jahr 2012 hat sich diese Kennziffer erhöht. Dies resultiert jedoch nur durch den vorbereitenden Aufwand für Abriss in Höhe von 85,3 T€.

Langfristig muss unbedingt eine Erhöhung dieser Kennziffer erreicht werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn das Sanierungskonzept konsequent umgesetzt wird.

Investitionen je m² Wohn- und Nutzfläche

Im Auswertungszeitraum 2008 – 2012 wurden keine Investitionen durchgeführt. Eine positive Änderung kann sich nur durch die Umsetzung des Sanierungskonzeptes ergeben.

13. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Rückläufige Erlöse aus der Vermietung aufgrund des prognostizierten Anstieges des Leerstandes und zu hoher Kapitaldienst würden zu einer weiteren Verschlechterung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung führen. Weiter fehlende Instandhaltung führt zum Substanzverlust.

Durch die BBT Berlin wurde ein neues Konzept zum langfristigen Erhalt der Gesellschaft erstellt (Sanierungskonzept). Dieses zielt auf eine weitere Eigenständigkeit des Unternehmens, eine Umschuldung der Kredite mit langfristig moderaten Zinsen bei angemessener Tilgungshöhe und einen Gesellschafterbeitrag zur Sondertilgung von Darlehensverbindlichkeiten.

Ohne eine kurzfristige Umsetzung dieses Sanierungskonzeptes ist das Fortbestehen der Gesellschaft nicht mehr dauerhaft gewährleistet.

13.1. Risikobericht

Allgemein

In unserer Gesellschaft wie auch in anderen Gesellschaften und Genossenschaften in den neuen Bundesländern sind viele Probleme nicht beeinflussbar. Hier spielen die folgenden Faktoren eine entscheidende Rolle:

- Hohe Zins- und Tilgungsbelastung aus Altschulden
- Bevölkerungsrückgang durch Abwanderung wegen Arbeitslosigkeit
- Natürlicher Bevölkerungsrückgang
- Altersstruktur der Mieter
- Hoher Anteil an ALG II-Empfängern
- Geringes Einkommen

13.2.. Spezieller Risikobericht

Das Hauptproblem der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig besteht in dem hohen Kapitaldienst im Verhältnis zur Nettokaltmiete und der damit verbundenen geringen Instandhaltung. Ohne Umsetzung des Sanierungskonzeptes ist ein Fortbestand der Gesellschaft nicht mehr gegeben.

Der Wohnungsleerstand und das relativ hohe Durchschnittsalter unserer Mieter (ca. 45 % unserer Mieter sind älter als 60 Jahre) sind weitere Risiken für unsere Gesellschaft.

Die Einnahmen aus Mieten, Pachten usw. orientieren sich am Markt, d.h. durch Arbeitslosigkeit und geringen Verdienst ist eine Mieterhöhung nur in Einzelfällen durchsetzbar.

Preiswerte und kleine Wohnungen für ALG II-Empfänger können kaum mehr zur Verfügung gestellt werden. Nur durch Einsatz von Mitteln, welche zurzeit nicht vorhanden sind, wäre eine Umgestaltung der großen Wohnungen möglich.

Die Preisgestaltung bei den Nebenkosten ist durch uns nicht beeinflussbar und führt ebenfalls zu Zahlungsproblemen bei einer Reihe von Mietern, da diese Kosten nicht in vollem Umfang durch die ARGE übernommen werden. Hohe Nebenkosten schränken Grundmietenerhöhungen ein.

Es stehen zu geringe Mittel für Instandsetzung und Instandhaltung zur Verfügung. Die Liquidität des Unternehmens kann nur noch durch den gezielten sparsamsten Einsatz der vorhandenen Mittel bei Instandhaltung und Instandsetzung gesteuert werden.

Der Anstieg der Mietrückstände ist kaum beeinflussbar, da das Nettoeinkommen der Mieter sich ständig verändern kann (z. B. durch Arbeitslosigkeit) und ein Untertauchen von Mietschuldnern immer häufiger vorkommt.

Der Verkauf leer stehender und unrentabler Wohngrundstücke kann, bedingt durch den z. T. schlechten Zustand der zum Verkauf vorgesehenen Objekte, nur sporadisch umgesetzt werden. Es gestaltet sich immer schwieriger, für diese Objekte solvente Erwerber zu finden. Die Möglichkeit zum Verkauf über ein Auktionshaus wird im Frühjahr 2013 zur Anwendung kommen.

13.3. Prognosebericht

Die sich ständig verändernde Situation in der Wohnungswirtschaft zwingt dazu, bestimmte Aspekte immer wieder neu zu überdenken. Hierzu einige Anmerkungen:

- Die Mietentwicklung wird sich künftig immer stärker an dem Markt orientieren, vor allem bei Neuvermietung.
- Für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen sind teilsanierte bzw. unsanierte Wohnungen vorzuhalten.
- Verkauf von Grundstücken:
Durch intensive Bemühungen, wie Internetpräsentationen und Werbung im örtlichen Videotext und in der Presse ist der Verkauf bestimmter Objekte voranzutreiben. Der Verkauf gestaltet sich allerdings immer schwieriger, da die Qualität der noch zu verkaufenden Grundstücke schlechter wird und der Immobilienmarkt sich in einem Tief befindet.

Langfristig ist mit keiner wesentlichen Verbesserung der Vermietungs-situation zu rechnen.

- Der Bedarf an kleinen und billigen Wohnungen wächst.
- Die Aufnahme weiterer Kredite ist nicht vorgesehen.
- Die Anpassung von bestimmten Wohnungen und Gebäuden sowie des Wohnumfeldes wird in Abhängigkeit von den verfügbaren Mitteln entsprechend den Bedürfnissen älterer Mieter vorgenommen werden. Ohne Maßnahmen, speziell für ältere Bürger, wie altengerechte Wohnungen, Einbau von Fahrstühlen, Betreuung durch soziale Dienste oder Mehrgenerationenhäuser wird sich der Leerstand künftig in unseren Wohnungen noch erhöhen,
- Die Abrissmaßnahmen sind entsprechend dem Sanierungskonzept fortzuführen, um den Leerstand an Wohnungen auf einem niedrigen Stand zu halten.

Nur durch die Umsetzung des Sanierungskonzeptes mit dem Gesellschafterbeitrag und der Umschuldung aller verbleibenden Kredite bei der Deutschen Kreditbank kann ein dauerhafter Fortbestand der Gesellschaft gewährleistet werden.

14. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2012 der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig

Die Bilanz 2012 ist in der Anlage 2 dargestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2012 ist in der Anlage 3 dargestellt.

15. Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig

Kennzahlen in %	2012	2011	2010	2009	2008
- Vermögenslage					
Anlagenintensität	91,66	91,16	90,29	90,32	92,10
Umlaufintensität	8,33	8,84	9,70	9,67	7,90
- Finanzlage					
Eigenkapitalquote	3,98	4,93	4,99	5,58	24,81
Fremdkapitalquote	89,67	89,01	89,02	88,97	71,29
Anlagendeckung I	4,34	5,41	5,52	6,18	26,94
Anlagendeckung II	102,16	103,05	104,11	104,68	104,35
- Ertragslage					
Umsatzrentabilität	-8,23	-1,88	-5,43	-209,71	-15,16
Eigenkapitalrentabilität	-29,44	-5,57	-15,49	-533,52	-6,32
Gesamrentabilität	3,03	4,05	3,46	-24,91	2,31
Kostendeckung	89,87	95,39	93,42	32,21	81,33
Cashflow	496,1	517,7	510,7	470	330

Darstellung finanzwirtschaftlicher Vorgänge anhand der Cashflow-Rechnung:

Begriff Cashflow: Der Cashflow ist eine wirtschaftliche Messgröße, mit deren Hilfe man die Zahlungskraft eines Unternehmens beurteilen kann. Der Cashflow gibt an, ob ein Unternehmen aus seinem operativen Kerngeschäft genügend Finanzmittel erwirtschaftet, um Schulden zu tilgen, Gewinne an die Anteilseigner auszuschütten und Investitionen zu tätigen. Er ist darüber hinaus auch eine wesentliche Kennzahl zur Einschätzung, ob unmittelbar Insolvenzgefahr besteht.

2012 TEUR

Jahresverlust	-	225,9
Abschreibungen auf Gegenstände d. Anlagevermögens		601,8
Außerplanmäßige Abschreibungen		0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		10,0
Verluste aus Abgang Anlagevermögen		0,0
Veränderungen im Umlaufvermögen	-	45,3
Kurzfristige Passiva		155,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		496,1
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-	641,9
Aufnahme von Bankkrediten (Umschuldungen)		0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-	641,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit		0,0
Veränderungen des Finanzmittelfonds	-	145,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		345,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Bausparer)		200,0

Die Abnahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der Finanzierungstätigkeit. Das Tilgungspotenzial aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat im Geschäftsjahr nicht ausgereicht, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten zu bedienen. Sofern es der Geschäftsführung nicht nachhaltig gelingt, diesem Tatbestand entgegenzusteuern, ist der Fortbestand des Unternehmens gefährdet.

Anlage 1

Der Mehrjahresvergleich der wichtigsten Kennzahlen stellt sich wie folgt dar:

	2012	2011	2010	2009	2008
Allgemeine Daten					
Bilanzsumme (T€)	19.280	20.161	21.027	21.687	28.703
Umsatzerlöse (T€)	2.737	2.939	2.989	3.080	2.966
Miet-, Pacht- und Gewerbeerlöse (T€)	2.283	2.297	2.395	2.426	2.432
Sollmiete Wohnungen + Gewerbe (T€)	2.235	2.250	2.346	2.376	2.383
Erlösschmälerungen wg. Leerstand (T€)	442	386	412	392	340
Nettoerlös nach Erlösschmälerungen	1841	1.911	1.983	2.034	2.092
Mitarbeiterzahl laut Anhang	6	6	6	6	6
Eigenkapital					
Absolut (T€) - laut Vermögenslage -	767	993	1.048	1.211	7.122
Im Verhältnis zur Bilanzsumme (%)	4,0	4,9	5,0	5,6	24,8
Jahresergebnis (T€)	-226	-55	-162	-6.460	-450
Anzahl der Wohnungen (WE)	759	774	829	841	839
Anzahl der Gewerbeeinheiten (GE)	27	27	30	30	28
	786	801	859	871	867
Wohnfläche (m ²)	44.333	45.178	47.973	48.399	48.244
Gewerbefläche (m ²)	1.863	1.863	2.021	2.021	1.895
	46.196	47.041	49.994	50.420	50.139
Leerstehende Wohnungen (einschl. Verkauf)	164	166	191	185	149
Leerstehende Wohnungen (ohne Verkauf)	128	126	165	158	123
Umsatz					
Durchschnittliche Sollmiete (€/m ² /Monat)	4,05	4,03	3,95	3,94	4,00
Erlösschmälerungen (% der Sollmiete)	19,8	17,2	17,6	16,5	14,3
Aufwandstruktur					
Sächliche Verwaltungskosten (T€)	131	139	130	117	104
Umlagefähige Betriebskosten (T€)	860	850	1.021	995	1.010
Instandhaltungs- und Abrissaufwand (T€)	245	150	189	169	180
Instandhaltungsaufwand je m² WE+GE	5,30	3,19	3,79	3,35	3,59
Personalaufwand (T€)	214	219	205	202	210
Gebäudeabschreibungen (T€)	602	604	604	6.083	789
Zinsaufwand für die Objektfinanzierung (T€)	810	871	891	1.058	1.111

Anlage 2

Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig, Coswig (Anhalt)

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

		31.12.2012	31.12.2011
		€	€
A. Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
	Entgeltlich erworbene Lizenzen	15,13	15,13
	Sachanlagen		
II.			
	1. Grundstücke mit Wohnbauten	17.569.626,36	18.256.281,32
	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen		
	2. Bauten	103.412,44	105.686,44
	Andere Anlagen, Betriebs- und		
	3. Geschäftsausstattung	2.955,30	4.584,81
		17.675.994,10	18.366.552,57
		17.676.009,23	18.366.567,70
B. Umlaufvermögen			
I.	Vorräte		
	1. Unfertige Leistungen	860.000,00	850.000,00
	2. Andere Vorräte	2.186,25	2.170,29
		862.186,25	852.170,29
II.	Forderungen und sonstige		
	Vermögensgegenstände		
	1. Forderungen aus Vermietung	12.110,91	15.700,42
	2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	11.156,11	13.606,11
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	53.882,92	94.618,55
		77.149,94	123.925,08
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
	Kassenbestand und Guthaben bei		
	1. Kreditinstituten	200.009,77	345.782,64
	2. Bausparguthaben	467.169,47	458.753,68
		667.179,24	804.536,32
		1.606.515,43	1.780.631,69
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.079,59	906,50
		19.283.604,25	20.148.105,89

Treuhänderisch verwaltetes Vermögen und Kautionen

119.425,87

112.066,80

		Passiva	
		31.12.2012	31.12.2011
		€	€
A. Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	9.118.839,57	9.118.839,57
II.	Verlustvortrag	8.125.686,57	8.070.406,03
III.	Jahresfehlbetrag	225.906,04	55.280,54
		767.246,96	993.153,00
B. Rückstellungen			
	Sonstige Rückstellungen	28.190,60	33.734,66
C. Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.512.660,24	16.099.065,71
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.778.724,52	1.834.216,75
3.	Erhaltene Anzahlungen	1.022.154,98	1.038.030,79
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.494,58	27.610,25
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	123.884,36	82.628,22
6.	Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 2.753,22; Vorjahr € 2.650,30) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00; Vorjahr € 59,95)	12.483,50	12.466,09
		18.464.402,18	19.094.017,81
D. Rechnungsabgrenzungsposten		23.764,51	27.200,42
		19.283.604,25	20.148.105,89

Verbindlichkeiten aus treuhänderischer Verwaltung und Kautionen

119.425,87

112.066,80

Anlage 3**Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig, Coswig (Anhalt)****Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

	2012	2011
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.737.262,04	2.938.279,49
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.525,75	1.004,43
	2.745.787,79	2.939.283,92
2. Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	10.000,00	-171.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	60.872,56	243.861,20
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.188.514,75	1.165.853,10
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	175.761,25	179.475,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 613,55; Vorjahr € 613,55)	38.739,97	39.272,86
	214.501,22	218.747,95
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	601.780,25	620.415,43
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	240.799,77	204.925,59
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.082,55	14.247,36
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	809.791,80	871.470,54
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-225.644,89	-55.020,13
11. Sonstige Steuern	261,15	260,41
12. Jahresfehlbetrag	225.906,04	55.280,54

Rathay
Geschäftsführerin

